

LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planenheten
Handläggare
byråassistent
Maj-Britt Medin
tel 08 - 785 4035

FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum

1985-10-23

Beteckning

11.082-83-85

42-15

Förslag till ändring av byggnadsplan för kvarteret Tygeln m m,
Tullinge Parkhem, Botkyrka kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen ovannämnda byggnadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 30 maj 1985.

Stadsplanen visas på en den 12 februari 1985 upprättad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

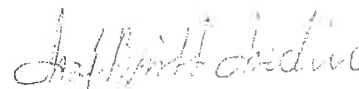
Under utställningen av förslaget har ägaren till fastigheterna Tullinge 16:284 och 16:285 uttryckt oro beträffande kostnaderna för anslutning av fastigheterna till avsett kommunalt vatten- och avloppssystem. Eftersom genomförandet av detta sker helt oberoende av byggnadsplanen kan anmärkningen inte påverka fastställelseprövningen.

Ägaren till Tullinge 16:198 har önskat dela fastigheten i två tomtplatser. Stadsarkitektkontoret har hänvisat till kommunfullmäktiges program för utbyggnad av området med den målsättningen att endast en begränsad förtätning av fastighetsbeståndet skall ske. Då inte heller gällande byggnadsplan medger någon uppdelning av fastigheten har länsstyrelsen ej funnit skäl att mot kommunens uttalade målsättning invända mot planförslagets utformning i här berört avseende.

Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet, se bilaga ./. (formulär V).

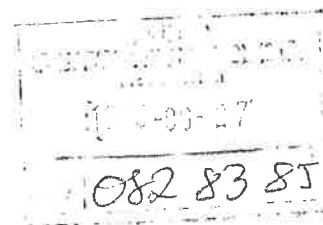
Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit bitr länsarkitekt Nils Häggström, beslutande, länsassessor Fredrik Denecke samt byråassistent Maj-Britt Medin, föredragande.


Nils Häggström


Maj-Britt Medin



1985-02-12



KVARTERET TYGELN m m (P1 42-15A)
Tullinge Parkhem, Botkyrka kommun, Stockholms län

Förslag till ändring av byggnadsplan

B E S T Ä M M E L S E R1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNINGByggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för
bostadsändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR
BEBYGGAS1 mom Mark som inte får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke
bebyggas.

2 mom Mark där uthus och dylikt undantagsvis får
uppföras

Med punkt och korsprickning betecknat mark får
icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus,
garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras
om detta för varje enskilt fall provas vara för-
enligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyg-
gande av kvarteret.

3 § BYGGNADSSÄTTFristående hus

Med F betecknat område får bebyggas endast med
hus som uppförs fristående. Uthus, garage eller
annan gårdsbyggnad får uppföras närmare tomtgräns
än 4,5 meter men inte närmare än 1,0 meter.

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE1 mom Antal tomtplatser

Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas
i högst det antal tomtplatser avsedda för bebyg-
gelse som siffran anger.

2 mom Tomtplats storlek

På med F betecknat område får tomtplats icke ges mindre storlek än 1 000 kvadratmeter.

5 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS

1 mom Antal byggnader

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus, garage eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom Byggnadsarea

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus, garage eller annan gårdsbyggnad icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 200 kvadratmeter. Uthus, garage eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvadratmeter.

3 mom Bruttoarea

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större sammanlagd bruttoarea än 200 kvadratmeter.

4 mom Antal lägenheter i huvudbyggnad

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än två bostadslägenheter. I uthus, garage eller annan gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Antal våningar

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom Sluttningsvåning eller vindsinredning

På med m betecknat område får där terrängens lutning så medger sluttningsvåning anordnas. Om detta sker får vind icke inredas.

3 mom Förbud mot vindsinredning

På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

4 mom Byggnadshöjd

På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 5,0 eller 6,5 meter och uthus, garage eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

5 mom Taklutning, alternativa vinklar

På med siffror i triangel betecknat område skall byggnads tak utformas som sadeltak med en lutning mot horisontalplanet motsvarande ett av de gradtal som siffrorna anger. Tak till garage, uthus eller annan gårdsbyggnad får ges en lägre taklutning dock lägst 14°.

7 § UTFARTSFÖRBUD

Utfartsförbud

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Bo Wideqvist-Kull
Bo Wideqvist-Kull
Stadsarkitekt

Gunnar Parment
Gunnar Parment
Planchef

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
beslut den 30 maj 1985
betygar
kommunfullmäktiges sekr.

Anm. Vid beräkning och tolkning av begreppet byggnadsarea och bruttoarea skall användas den definition som framgår av SVENSK STANDARD SS 02 10 50.



BOTKYRKA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

Arkitekt Conny Olsson

BESKRIVNING

1985-02-12

42-15 A
1 (10)

082 83 85
KVARTERET TYGELN m m (P1 42-15A)
Tullinge Parkhem, Botkyrka kommun, Stockholms län

Förslag till ändring av byggnadsplan.

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av byggnadsplanekarta med tillhörande byggnadsplanebestämmelser, denna beskrivning med illustrationsplan.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av Tullinge Parkhem ungefär 2 km norr om Tullinge Centrum.

Området består av en dalgång kring Norra Parkhemsvägen och begränsas i väster av Rönnebodavägen. Mot öster avslutas planområdet av fastigheterna Tullinge 16:240 och 16:289.

Area

Planområdet omfattar 4,2 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

Kommunen avser att enligt det av kommunfullmäktige godkända förslaget till program för genomförande av en utbyggnad av Tullinge Parkhem och den fastställda tidplan för utbyggnad av VA-ledningar för området samt detaljplaneläggning avveckla de mångåriga byggnadsförbud som rått i Parkhemsområdet.

Anledningen till de långvariga byggnadsförbuden har främst varit svårigheter att ordna samhällsservice för norra Tullinge då området inte planlagts med hänsyn till behovet av barnomsorg, skolor, kommunalt VA m m.

Under årens lopp har kommunen flera gånger försökt avveckla förbuden. I början på 60-talet påbörjades ett områdesplanearbete för hela Parkhemsområdet.

10.000 80.01 ZATA Å 80.4445

Planläggningen fullföljdes inte eftersom kostnaderna för att genomföra den bedömdes som alltför höga.

Ytterligare försök att avveckla byggnadsförbuden gjordes i samband med exploateringen av Tullinge Gårdsområdet.

BEFINTLIGA PLANER

Regionplan

Den fastställda regionplanen - regionplan 78, anger Tullinge Parkhem som bostadsområde med lägre grad av markutnyttjande.

Enligt planens lägre ramvärde skall 300 lägenheter tillkomma i Tullinge genom förtätning, främst i Tullinge Parkhem. Vid det högre ramvärdet tillkommer ytterligare 350 lägenheter genom förtätning i Tullinge Parkhem.

Generalplan

Den 28 juni 1979 antog kommunfullmäktige "Förslag till generalplan för del av Botkyrka kommun - Tätort 90". Av planen framgår bl a att bostadsbyggandet i Tullinge fram till 1990 koncentreras till centrala Tullinge och Tullinge Parkhem. Utbyggnaden av Parkhemsområdet planeras ske med inslag av tätare bebyggelse i högst två våningar och omfatta 400-600 lägenheter.

Områdesplan för Tullinge Parkhem

Arbeten med planuppdrag inom Parkhemsområdet ledde i mitten på 70-talet till att behovet av en översiktsplan för området aktualiserades.

I juni 1977 beslöt därför byggnadsnämnden att ett programarbete för en områdesplan skulle inledas. Ett förslag till program godkändes av kommunfullmäktige i september 1978.

Ett förslag till områdesplan för Tullinge Parkhem antogs av indelningsdelegerade 1982-06-23.

Områdesplanen utgår ifrån en varsam omvandling och förnyelse och skall samtidigt skapa förutsättningar för ett allsidigt bostadsområde med varierande upplåtelseformer för alla åldrar och hushållsstorlekar.

Planen innehåller också riktlinjer för hur områdets karaktär skall bevaras.

Program för utbyggnaden av Tullinge Parkhem

Kommunfullmäktige godkände 1984-05-24, § 103 ett förslag till program för genomförande av en utbyggnad av Tullinge Parkhem. Samtidigt fastställdes en tidplan för utbyggnad av VA-ledningar i Tullinge Parkhem. Programmet innebär i huvudsak att befintliga och förväntade sanitära problem skall lösas. Varje fastighet skall i princip kunna förses med kommunalt vatten- och avlopp inom vissa områden. Befintlig fastighetsindelning skall i princip behållas inom de områden som närmast är berörda av utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar.

Någon utbyggnad av gatunätet kommer för närvarande inte att ske.

De områden som skall förses med kommunalt vatten- och avlopp är Tygeln (f d Stigbygeln) Stafshäll, Trädgårdstorp och Kyrkhästen. Utbyggnaden skall starta våren 1985 och pågå t o m hösten 1987.

Inom området Källan finns en gemensam avloppsanläggning som kommunen avser att överta. Utbyggnad av området Källan kan ske när fastställd detaljplan föreligger.

Övriga områden saknar tidplan.

Skyddsrumspan

Länsstyrelsen fastställde i juni 1978 ett förslag till skyddsrumspan för Botkyrka kommun.

En reviderad skyddsrumspan är för närvarande under bearbetning. Den har ännu inte blivit fastställd.

I Tullinge Parkhem finns idag 354 skyddsrumspan. Områdesplanen för Tullinge Parkhem har behovet beräknats till ca 2 800 span.

Enligt aktuella beräkningar gjorda i samband med pågående skyddsrumspanarbete har ett nybyggnadsbehov uppskattats till ca 1050 span för Tullinge Parkhem utom Tullinge Gårdsbebyggelsen.

Fastställda detaljplaner

För planområdet gäller byggnadsplan för del av Tullinge Villastad m m, 45-1, fastställd 1938-10-21.

I anslutning till planförslagets östra gräns gäller stadsplan, Tullinge Parkhem I, fastställd 1980-04-30.

Byggnadsförbud

Inom hela planområdet råder förbud mot nybyggnad enligt 35 § och 110 § byggnadslagen.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Barnomsorgsplan

Barnomsorgsplanen för 1984-1988 innehåller ingen utbyggnad av daghems- eller fritidshemsplatser i Parkhemsområdet.

Bostadsförsörjningsprogram

I det av kommunfullmäktige 1984-04-26, § 68 godkända bostadsförsörjningsprogrammet för 1984-1990 anges en utbyggnad av Trädgårdstorp med 50 lägenheter i flerbostadshus 1986. För Triangeln och Stendal (Parkhem I) anges 100 lägenheter för respektive område, d v s tillsammans 200 lägenheter i flerbostadshus för perioden 1987-90 vilket är upptaget som s k projektreserv.

För Tullinge som helhet anges en utbyggnad av styckbyggda enbostadshus med 55 lägenheter 1984-86. Som projektreserv anges 125 lägenheter för 1987-1990.

Enligt remissförslag 1985 till bostadsförsörjningsprogram senareläggs Trädgårdstorp och minskas till 33 lägenheter medan Stendal kan komma att bebyggas 1987.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Parkhemsområdet karaktäriseras av stora nivåskillnader och dalgångarna ned mot Tullingesjön. Bebyggelsen är ofta placerad på höjderna eller i sluttningarna medan vägsystemet i regel följer dalgångarna. Bebyggelsen är från olika tidsepoker och består både av villor och sommarstugor på stora tomter med uppvuxna trädgårdar.

Vegetationen består av barr- och lövträd med ett stort inslag av ekar och andra större lövträd. Detta ger tillsammans med nivåskillnaderna Parkhemsområdets gröna, ombonade karaktär.

Vägarna inom Parkhemsområdet är smala och branta. Gång- och cykeltrafiken blandas med biltrafiken. Genom Tullinge Gårdsområdets exploatering har början till ett separerat trafiknät byggts upp där Norra Parkhemsvägen och Flottbrovägen fungerar som matargator in i området.

Inom de sydöstra delarna av Parkhemsområdet finns VA och fjärrvärmeledningar utbyggda. Hela området har el- och teleledningar.

Terräng och vegetation

Planområdet utgörs av en dalgång i öst-västlig sträckning. Den plana delen består av uppvuxna trädgårdar medan sluttningarna är bevuxna med stora barr- och lövträd.

Geotekniska förhållanden

Planområdets sluttningar består av berg eller fast jord. De plana delarna närmast Norra Parkhemsvägen består av halvfast jord med risk för mindre sättningar. Detta i enlighet med den översiktliga byggnadsgeologiska undersökning som utfördes 1982-06-16 av Tyréns.

Inom områdena med berg eller fast jord sker den huvudsakliga infiltrationen till grundvattenmagasinen.

En vattendelare i nord-sydlig sträckning delar vid Vårvägen området i två delområden med olika geohydrologiska förutsättningar. I den östra delen står grundvattenytan högt och en sänkning av denna skulle medföra sättningar och skador på hus, ledningar och vegetation.

I den västra delen står grundvattennivån inte lika högt och risken för sättningar och skador är därmed inte lika stor.

Fornlämningar och skyddsvärd bebyggelse

Några registrerade fornlämningar eller någon ur strikt antikvarisk synpunkt skyddsvärd bebyggelse finns inte inom planområdet. Dalgången med sin bebyggelse och vegetation har dock sådana kvaliteter att dess speciella karaktär bör bevaras.

Bebyggelse

Planområdets bebyggelse består av sex enbostadshus varav fyra idag bebos permanent. Dessutom finns tio mindre fritidshus. Tre tomtplatser är obebyggda.

Vägar och trafik

Vägarna inom planområdet har låg standard och saknar gång- eller cykelbanor.

Kollektivtrafik

En lokalbusslinje (722) trafikerar sträckan Tumba till Tullinge kyrka via Tullinge station och Tullingeberg. Denna busslinje passerar planområdet längs Norra Parkhemsvägen. Busshållplatser finns inom korta gångavstånd. Idag finns en hållplats inom planområdet.

Ledningssystem

Fjärrvärme- och VA-ledningar finns utbyggda fram till planområdets östra gräns.

Markägoförhållanden

Vägmarken inom planområdet ägs av Botkyrka kommun men förvaltas av Tullinge Vägförening. Byggnadsmarken ägs av enskilda.

PLANFÖRSLAG

Byggnadsplaneförslaget innehåller ett antal tomtplatser för friliggande enbostadshus. Förslaget har utformats med målsättningen att tillvarata dalgångens miljö och innehåller bestämmelser eller rekommendationer för takutformning och färgsättning.

Begränsningen av byggnadszonen skall ses som en medveten husgruppering mot norra Parkhemsvägen och ett försök att behålla Parkhemsområdets karaktäristiska husplacering med husen långt in på tomtplatsen och uppvuxna trädgårdar framför.

Tomtplatsens storlek har stor betydelse för områdets karaktär och måste medge att det mesta av vegetationen kan behållas. Därför föreslås i anslutning till gällande plan en minsta tomtplatsstorlek av 1 000 kvadratmeter.

Även begränsningar av tillåten takutformning och våningsantal har förts in för att tillvarata Parkhemsområdets karaktär och markera dalgången samt ge en mer enhetlig bebyggelse.

I samband med utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar avses befintliga och förväntade sanitära problem i området lösas.

Bostäder

Av de befintliga 19 fastigheterna är sju tillräckligt stora för att kunna delas. Av dessa bedöms dock fyra som direkt olämpliga att dela, på grund av terrängens branta lutning. Totalt innebär planförslaget att området kan rymma 22 fastigheter. Planförslaget syftar till att fastigheterna skall utnyttjas för permanent bosättning.

Bebyggelsens utformning

Begränsningarna av bebyggelsens våningsantal och takutformning ger möjlighet att närmast Norra Parkhemsvägen bygga envåningshus med sluttningsvåning eller inredd vind.

De föreslagna takvinklarna ger hus med markerade takfall. Vinklarna följer Svensk Standard och tillåter hus med förrådsvind eller inredningsbar vind.

Färgsättningen bör följa den befintliga bebyggelsens med fasader i falurött eller ljus färgskala.

Skolor

Den föreslagna bebyggelsen påverkar mycket lite elevsituationen i Tullinge. Till höstterminen 82 färdigställdes en LM-skola i Parkhem som innehåller 9 klasser. Gångavståndet till denna skola är ca 300 meter. Högstadiееleverna hänvisas till Falkbergs-skolan. Gångavståndet är ungefär 1400 meter.

Förskolor och fritidshem

I Tullinge Gårdsområdet intill Parkhemsskolan finns en barnstuga med sammanlagt sex daghems- och fritidshemsavdelningar.

Områdesplanen föreslår att mark reserveras för utbyggnad för barnomsorg i Parkhemsområdet.

Service

En närbutik med begränsat livsmedelssortiment finns sedan några år i Tullinge Gårdsområdet. För övrig kommersiell service hänvisas i första hand till Tullingeberg eller Tullinge Centrum.

Den fortsatta utbyggnaden i Parkhem bedöms inte kunna ge underlag för en bättre kommersiell service.

Skyddsrum

Bristen på skyddsrumspatser är stor i Parkhemsområdet. Inom planområdet finns möjligheter att bygga skyddsrum i något av enbostadshusen men en del av behovet bör också kunna tillgodoses inom den ev tätare bebyggelsen i Stendal, Triangeln eller Trädgårdstorp.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga ytor för lek och rekreation. Gångavstånd till öppna grönytor och skog är ungefär 300 meter.

Terräng och vegetation

För att spara den befintliga vegetationen har stora delar av de vegetationsrika tomterna utlagts som mark som inte får eller endast undantagsvis får bebyggas.

Grundförhållanden

Inom området med halvfast jord eller vid övergången mellan detta och område med fast jord eller berg måste byggnaders grundläggningssätt särskilt studeras.

Inom områden där den huvudsakliga infiltrationen till grundvattenmagasinen sker, bör ytvatten inte ledas bort, utan infiltreras i marken.

Detta enligt en markteknisk undersökning och utlåtande från 1983-03-30 utfört av Tyréns på det tidigare stadsplaneförslaget för området.

Vägnät

Någon utbyggnad av vägnätet kommer för närvarande inte att ske. Planområdet nås via norra Parkhemsvägen som fungerar som matargata till de norra delarna av Parkhem.

Längs norra Parkhemsvägen går också ett viktigt innernt gång- och cykelstråk mot skola, barnstuga, butik och rekreationsområden.

Kollektivtrafik

Flera alternativ till förändringar av bussförsörjningen av Tullinge har diskuterats. Ett av förslagen som har diskuterats innebär att linje 713 övertar trafikuppgifterna i Tullinge Parkhem. Gångavståndet från bebyggelsen inom planområdet till närmaste busshållplats kan komma att förändras om hållplatserna flyttas 100-150 m.

Trafikbuller

Det ändrade programmet för inriktningen av utbyggnaden av Tullinge Parkhem kan innebära att trafikbullret i framtiden blir något mindre än vad den tidigare bullerberäkningen visat. Eftersom framtida förtätningsgrad och utbyggnad för närvarande inte kan preciseras kan heller inte någon ny trafikbullerberäkning göras. Bedömningen kan dock göras med den tidigare utförda trafikbullerberäkningen från 1982-11-25 för Stigbygelområdet.

Bullerberäkningarna visade att utomhusnivån kan överstiga 55 dB(A) inom ett område 25 meter från vägmitt på båda sidor om Norra Parkhemsvägen.

Med hänsyn till den befintliga miljön och den ringa förtätningen föreslås inga speciella bullerreducerande åtgärder. I stället bör byggnaderna utformas med hänsyn till eventuella bullerstörningar.

Genom lämplig husplacering och planlösning samt val av lämpliga fasadmateriäl och fönsterkonstruktioner bör acceptabla bullernivåer uppnås. På plankartan har markerats den zon inom vilken ekvivalentnivån beräknades överstiga 55 dB(A).

Teknisk försörjning

Planområdet kommer att anslutas till befintligt VA-nät. Några dagvattenledningar skall inte byggas ut. Eventuellt kan fjärrvärmenätet förlängas genom planområdet för att försörja eventuellt tätare planerade områden.

PLANGENOMFÖRANDE

Ett vatten- och avloppsledningsnät skall byggas ut mellan våren och hösten 1985 i kommunal regi. Bostadsbebyggelsen skall tillkomma på enskilt initiativ.

SAMRÅD

En planskiss har varit utsänd på remiss och samråd med markägarna. Framförda synpunkter har sammanställts och kommenterats i stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtande 1985-01-21, som bifogas utställningshandlingarna.

Efter remisstidens utgång har yttrande inkommit från ägaren till fastigheten Tullinge 16:296. De synpunkter som framförs i denna har föranlett detaljerade studier av fastigheten. Det har resulterat i att planförslagets byggnadsrättområde har justerats, vilket innebär att en placering av en huvudbyggnad föreslås indragen på tomtplatsen och på en nivåskillnad av ca 9 meter räknat från Vintervägen. Detta strider dock mot byggnadsstadgans 42 a § d v s om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Byggnadslov för ett enbostadshus i detta läge fordrar därför byggnadsnämndens medgivande av dispens från kravet på handikappanpassning.

Bo Wideqvist-Kull
Bo Wideqvist-Kull
Stadsarkitekt

Gunnar Parment
Gunnar Parment
Planchef

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den *30 maj* 19*85* § *124*

betygar *[Signature]*

kommunfullmäktiges sek.